



Akt nr:
1284 - P121

AU\$1284-P121

FRM

1284-P 121

karta: P₁

Upprättade år 1993	Dnr 93/367
Ärende Detaljplan för del av VIKEN 128:1 mm	
Registerområde Höganäs	
Kommun Höganäs	Län Malmöhus

Ändrade bestämmelser se akt 1284-P02/256**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band31 numrerade sidor— inneliggande karta1 annan karta

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för
del av VIKEN 128:1 m m,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Inr 93. 03. 30

Dnr 93/367

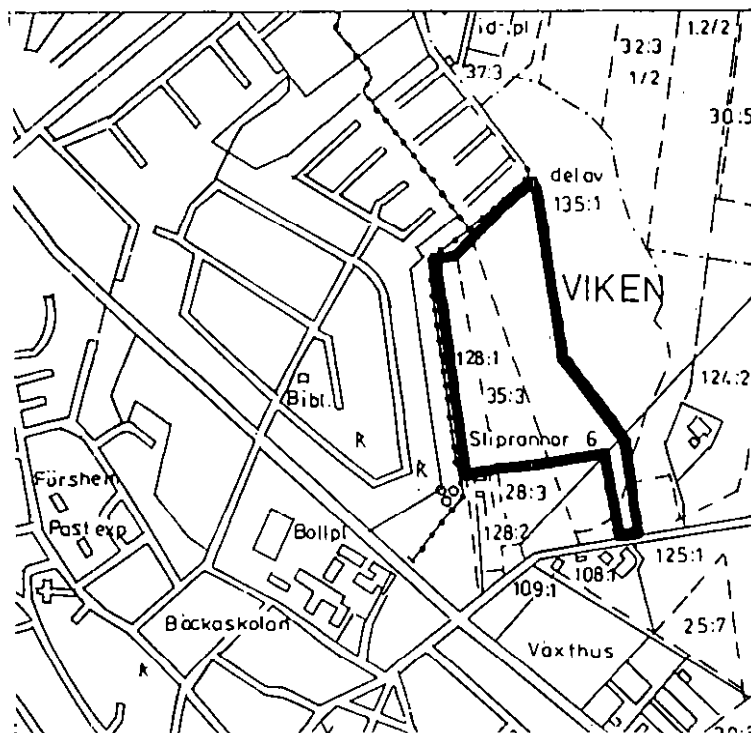
HANDLINGAR.

Detaljplanen är upprättad på ett blad som innehåller plankarta i skala 1:1000 och planbestämmelser. Vidare ingår som separata handlingar denna planbeskrivning, illustrationskarta, genomförandebeskrivning och efter utställning även ett utlåtande över inkomna synpunkter. Övriga handlingar som åtföljer eller tillkommer är grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE.

Området är i huvudsak avsett för bostäder men ska också inrymma mark för barnstuga, transformatorstation, gata, gångvägar och park. Bostäderna är till större delen tänkta för äldre och det ska också kunna finnas lämplig kompletterande boende- och vårdservice.

PLANFAKTA.



Planområde

Planområdet ligger i östra delen av Viken. Det sträcker sig 150-200 m österut från del parkstråk som avgränsar Norra Hageområdet inåt land. Från en linje ca 100 m norr om Karlsfältsvägen sträcker det sig ca 350 m norrut fram till den täta småhusbebyggelsen i Norra Hageområdet. Längst i sydost ansluter planområdet till Karlsfältsvägen. Det omfattar större eller mindre delar av Viken 35:3, 124:2, 125:1, 128:1 och 135:1.

Areal	Planområdets areal är ca 5,4 ha.
Ägoförhållanden	All mark ägs av kommunen, med undantag av den sydostligaste delen, dvs mindre delar av Viken 124:2 och 125:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.

Översiktsplan	En översiktsplan för kommunen är under utarbetande och beräknas bli antagen under 1992. Denna detaljplan överensstämmer med översiktsplanens avsnitt om tätortsutbyggnad i Viken, där det bl a framhålls att behovet av bostäder för äldre bör särskilt uppmärksammas. Däremot avviker detaljplanen från den 1984 antagna områdesplanen för Viken. Barnstugans läge skiljer sig, medan övrig mark i denna plan redovisas som dels handelsträdgård dels oplanerad.
Detaljplan	För västra delen av planområdet gäller detaljplan fastställd 1952.08.07 medan östra delen är oplanerad.
Program	Kommunstyrelsen beslöt 1991.05.21 godkänna detaljplaneprogram för Viken 128:1 med tillägget att planen även skulle omfatta sydvästra delen av berörda fastigheter. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslöt 1992.01.29 att separera planarbetet i en nordlig del för bostäder, föreliggande plan, och en sydlig för verksamheter.
Bostadsförsörjningsprogram	I bostadsförsörjningsprogrammet för 1992-94 ingår "Viken äldreboende-projekt" med 30 lägenheter i flerbostadshus med planerad byggstart 1993. Vidare ingår "Viken nytt projekt" med 40 lägenheter med planerad byggstart senare än 1994.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Bebyggelse	Området är obebyggt. Det gränsar i väster och norr till Norra Hageområdets parkstråk och tätt liggande enfamiljshus från 1950- och 60-talen. Omedelbart sydväst om planområdet ligger ett ensamt enfamiljshus och sydväst därom Skånska Lantmännens butik och lager samt Staloils bensinstation med gatukök. Avståndet fågelvägen från planområdets närmaste gräns till högstadieskolan Vikensskolan är ca 400 m åt norr, livsmedelsbutiken UP-hallen och barnstugan Norra Hage ca 300 m åt norr, den tillfälliga postlokalen ca 100 m åt söder, låg- och mellanstadieskolan Bäckaskolan ca 200 m åt sydväst och ett planerat servicehus ca 300 m åt väster.
Mark och vegetation	Terrängen är praktiskt taget helt plan medan Karlsfältsvägen i söder ligger ca 0,5 m över omgivande mark. Marken utgör åker och genomkorsas i nordväst-sydöstlig riktning av en gårdsgård med gles buskage. En annan gårdsgård med kraftigt buskage utgör gräns för planområdet i nordväst. En tredje gårdsgård med gles buskage ingår till en mindre del i sydost. Ett delvis kraftigt buskage med inslag av popplar sträcker sig längs med men utanför västgränsen.
Fornlämningar	Invid planområdet finns de kända fornlämningarna Viken nr 3 och 4 i form av sliprännor. Arkeologisk utredning har genomförts varvid konstaterats att inga under mark dolda fornlämningar kunde påvisas inom planområdet och att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga. Dock gäller att under mark dolda fasta fornlämningar är skyddade enligt lagen om kulturminnen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas.

PLANENS INNEHÅLL

Förändringar	Västra delen av planområdet är planlagd för handelsrådgårdsändamål, medan östra delen är oplanerad. Detta ändras så att största delen av området reserveras för bostäder och en mindre del i nordost för barnstuga och samlingslokaler. Vidare reserveras mark för transformatorstation, gata, gångvägar och park.
Bostäder	På den allra största delen av planområdet ordnas plats för nya bostäder med ett stort inslag av mindre lägenheter för pensionärer. Det kan bli sammanlagt ca 130 lägenheter i flerbostadshus, som får uppföras i ett och högst två plan, i det sistnämnda fallet utan inredd vind. I söder reserveras en extra bred zon som inte får bebyggas och en ca 15 m bred zon där husen bara får vara i ett plan utan inredd vind. Detta beror på risken för störningar från ett ev framtida område med butiker och kontor mellan Karlsfältsvägen och planområdet. Se vidare under avsnittet om störningar. Bostädernas upplåtelseform blir bostadsrätt eller hyresrätt. Minst hälften av lägenheterna får god markkontakt med egen entré och uteplats på marken. Området organiseras lämpligen i små husgrupper kring torg- och vistelseylor och genomkorsas av gångvägar. Dess inre bör utformas bilfritt med små gemensamma parkeringsgårdar, som får tillfart från en lokalgata i öster. Vid parkeringarna kan också lägenheternas förråd, soprum och tvättslugor förläggas. Andra gemensamma utrymmen som kan bli aktuella är tägenhetsdaghem, kvarterstuga, samlings-, hemljänst- och distriktssjuksköterskelokaler liksom rum för hobbies, gäster, expedition och fastighetsförvaltning. Området kan komma att delas i flera fastigheter, varvid det kan bli tal om gemensamhetsanläggningar. Därför finns en särskild planbestämmelse som möjliggör detta. Området får utnyttjas så att största bruttoarean ovan mark med undantag för uthus och garage får vara högst 33 procent av fastighetsarean. Detta kan bli svårt att uppnå vid bara enplansbebyggelse. En mindre del av planområdet i söder måste av ledningstekniska skäl höjas ca 0,5 m. Gränsen är något flexibel och kan påverkas av bostadsområdets detaljutformning. Utsatta markhöjder ska därför uppfattas som vägledande men inte i detalj bindande. En arbetsgrupp inom Vikens pensionärsförening har bildat bostadsrättsföreningen Seniorens i Viken. Seniorens styrelse är inriktad på att inom planområdet ordna en anläggning med bostadsrätter för pensionärer.
Barnstuga	I områdets nordligaste del reserveras mark för en barnstuga och/eller samlingslokaler. Marken är på drygt 4.000 m ² och får bebyggas med enplanshus utan inredd vind. Största bruttoarean ovan mark med undantag för uthus och garage får vara högst 20 procent av fastighetsarean. Tillfart ordnas från lokalgatans vändplats i sydost.
Tillgänglighet	Tillgängligheten till den planerade bebyggelsen för rullstolsburna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga säkras genom bygglovsprövningen. I tvåplanshus för pensionärer förutsätts att hissar installeras. Utomhus finns goda förutsättningar för god tillgänglighet, då marken är praktiskt taget helt plan inom området.
Friytor	I norr ingår två mindre triangulära parkytor på ömse sidor av barnstugeternten. Både väster och nordväst om planområdet finns parkstråk med fina lekmöjligheter. Öster om planområdet kommer det i framtiden att anläggas en stor park enligt översiktsplanen. Vidare finns nordost om planområdet tennisbanor och en skolidrottsplats.

Vegetation	I planområdets nordvästra gräns och längs barnstugetomlens västgräns finns gårdsgårdar med kraftiga buskage, som ska bevaras enligt planbestämmelserna. Utefter lokalgatan i öster föreslås att det på östra sidan ska bli en vindskyddsplantering och en rad träd på allmän mark. Också på den västra sidan föreslås en trädrad men här delvis på kvartersmark för bostäder. I söder föreslås trädplantering på allmän mark som visuellt skydd mot det framtida området med butiker och kontor. Ovanstående säkras genom planbestämmelserna.
Biltrafik	En lokalgata sträcker sig i öster från Karlsfältsvägen ca 400 m norrut och avslutas med en vändplats sydost om barnstugetomten. Utfarterna på lokalgatan från bostadsområdet ordnas via körvägar på kvartersmark och ska av byggradsnämnden prövas lämpliga med tanke på trafiksäkerheten. Lokalgatans anslutning till Karlsfältsvägen bedöms bli enkel och inte föranleda några extraordinära åtgärder, då trafikmängderna inte är små. När Karlsfältsvägen blir infart till Viken och/eller när området mellan vägen och planområdet planlaggs för butiker och kontor får utformningen av nämnda anslutning omprövas.
Gång- och cykeltrafik	Området anknyts till befintliga gång- och cykelvägar som finns i Norra Hageområdets parkstråk väster och norr om planområdet. Detta sker främst genom östvästliga gång- och cykelvägar på allmän mark, dels i söder mellan bostadskvarteret och det framtida området för butiker m m, dels i norr mellan bostads- och barnstuguekvarteren. En tredje öst-västlig gång- och cykelväg kan dras genom bostadskvarterets mellersta del med hjälp av en särskild x-bestämmelse. Vidare ordnas en gång- och cykelväg på allmän mark öster om barnstugan från lokalgatans vändplats och norrut. I öster avses en gångbana bli anlagd utefter västra sidan av lokalgatan. Vid planläggning och utbyggnad öster om planområdet kan det bli aktuellt med en separat gång- och cykelväg längs med och öster om lokalgatan.
Kollektivtrafik	Vikens kollektivtrafik upprätthålls med en busslinje, Helsingborg-Viken-Höganäs. Linjen går idag på väg 111 med närmsta hållplats ca 150 m sydväst om planområdets sydvästra hörn. I översiktsplanen redovisas möjlighet att dra en kollektivtrafiklinje på egen bana för buss eller snabbspårväg genom Viken på nuvarande väg 111. Alternativt föreslås ett östligare reservat omedelbart öster om planområdet.
Störningar	Det finns risk för störningar betr buller, avgaser och visuella upplevelser från ett framtida område med butiker m m söder om planområdet. Detta framtida område bedöms få byggrätt fram till ett avstånd på ca 25 m från planområdets sydgräns. Marken däremellan bedöms bli lastgård med viss parkering och upplag. Lastgården förutsätts bli avgränsad med ett ca 2 m högt skyddsplank i plangränsen. Inom planområdet krävs vissa åtgärder. I sydligaste delen krävs att träd ska planteras som visuellt skydd inom den ca 10 m breda zonen med allmän mark för gång- och cykeltrafik. På kvartersmarken för bostäder norr därom utläggs en ca 10 m bred zon som inte får bebyggas och som ska inrymma en skyddsvall främst med tanke på gång- och cykeltrafiken. Ytterligare norr därom utläggs en ca 15 m bred zon som bara får bebyggas med hus i ett plan utan inredd vind. Avsikten härmed är att undvika störande utblickar från en andra våning mot de ovan nämnda lastgårdarna. Om detta löses genom utformningen av bostadshusen, bör avvikelser kunna medges från bestämmelsen om våningsantal. För att minska risken för störningar från bilparkering och få en god miljö gäller generellt att garage, plank eller murar ska uppföras som skydd mellan parkering och bostäder där så erfordras.

Teknisk
försörjning

Ett ledningsnät för vatten- och avloppsförsörjningen behöver byggas ut och anslutas till utbyggda ledningar norr om planområdet. Detta sker genom ledningsutbyggnad i parkmarken mellan bostads- och barnstugekvarteren samt i lokalgatan i öster. Ledningsdragningar på kvartersmark säkras genom ledningsrätt. För att få nödvändig ledningslutning måste, som nämnts tidigare, en mindre del i söder av bostadsområdet höjas ca 0,5 m. Kablar för elförsörjningen behöver byggas ut och anslutas till en större fördelningsstation utanför planområdet vid Kartsfältsvägen. Detta sker genom kabelutbyggnad i Kartsfältsvägen och lokalgatan i öster samt utbyggnad av en transformatorstation i områdets mellersta del invid lokalgatan. Ledningsdragningar på kvartersmark säkras genom ledningsrätt. Uppvärmningen av området planeras ske med gas. Anslutning ordnas till befintlig gasledning strax väster och norr om planområdet.

Skyddsrum

Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår planområdet i skyddsrumsområde Viken med ett skyddsrumbehov som kommer att beaktas i samband med byggtovsprövningen. Ett skyddsrum avses bli uppfört på bostadsmarken och ev utnyttjas som samlingslokal ef dyl under fredstid.

Administrativa
frågor

Planens genomförandetid ska sluta 2008.01.01. Därefter finns ingen garanterad rätt till bygglov. Kommunen ska inte vara huvudman för de allmänna platserna.

Grundkarta

Grundkartan är framställd 1966 av Kjessler och Mannerstråle AB i Helsingborg och reviderad 1991 av stadsbyggnadskontoret i Höganäs. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon V 38 resp RH 00 medan mätklassen är II.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR.

Gatukontoret, Höganäs Energi AB, kommunkansliet, mark- och exploateringskontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret, socialkontoret och stadsbyggnadskontoret kontaktas i samrådsskedet.

REDAKTIONELL ÄNDRING.

Denna beskrivning har redaktionellt ändrats vad beträffar avsnittet om forn-
tämningar med anledning av under hand inkommen rapport om utförd arkeo-
logisk utredning.

Lund 1992.08.31, redaktionellt ändrad 1992.10.21

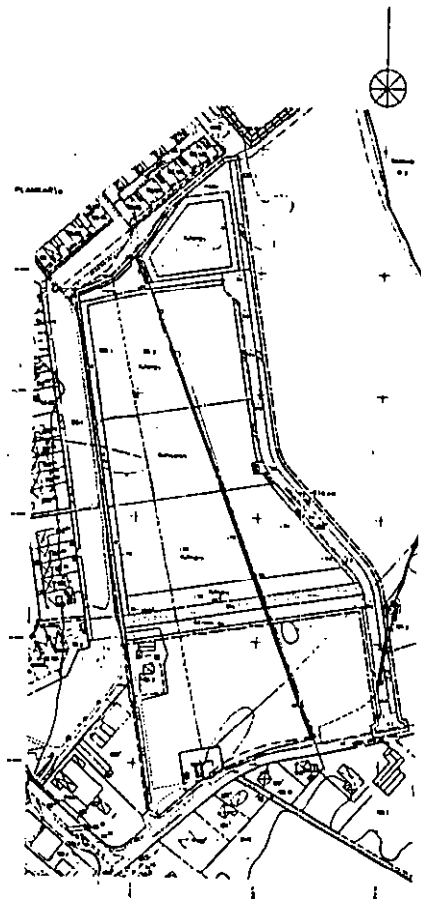
Stefan Romare *Christer Jarnlö*
Stefan Romare Christer Jarnlö
Arkitekter SAR

Detaljplanen har:
godkänts av BN 1992.10.26
antagits av KF 1992.11.05
vunnit laga kraft 1992.12.15

ANTAGANDEHANDLING

Genomförandebeskrivning tillhörande
detaljplan för del av
VIKEN 128:1 mm,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

PLANKARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom planändring/planläggning möjliggöra uppförandet av bostäder med tillhörande gemensamhetslokaler för i första hand äldre och med upplåtelseformen bostads- eller hyresrätt. Inom planområdet finns även kvartersmark för barnstuga/samlingslokal.

Huvuddragen i genomförandet omfattar byggandet av ca 100-130 lägenheter för äldre i en bostadsrättsförening. Utbyggnaden skall ske etappvis och vara anpassad efter behovet. Ett fullföljande av byggnationen med andra målgrupper skall även vara möjligt.

Marken inom planområdet är till största delen i kommunal ägo. Marklösen erfordras för en mindre del av lokalgatan i söder.

Ansvarsfördelning och genomförandeavtal

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom eller i anslutning till planområdet. Kommunen kan komma att ta initiativ till en förrättning för att säkerställa det formella huvudmannaskapet. Det finns dock be-
träffande t ex väghållningen ett frivilligt kommunalt åtagande för andra
planlagda delar inom orten.

Vägförvaltningen svarar som väghållare för den allmänna vägen nr 1409.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet kommer
att ingå i dess verksamhetsområde.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess
områdeskoncession.

Sydgas AB är huvudman för naturgasdistributionen.

Kommunen avser att till en bostadsrättsförening/exploatör överlåta kvarters-
marken för bostadsändamål. Ett genomförandeavtal som reglerar genomförandet
av erforderliga åtgärder inom kvartersmark och för angränsande allmänna an-
läggningar avses bli upprättat mellan kommunen och bostadsrättsföreningen/
exploatören. Avtalet kommer att baseras på en etappvis utbyggnad.

En arkeologisk förundersökning/utredning har genomförts.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder initieras av kommunen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vin-
na laga kraft under 1992.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 2008-01-01. Därefter finns ingen garan-
terad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Planområdets bebyggelse skall påbörjas under 1993 med 30 lägenheter enligt
bostadsförsörjningsprogrammet 1992-94.

Vid byggnationens utformning skall speciellt uppmärksammas trädplanteringen,
skyddsvallen i söder och den allmänt tillgängliga gc-vägen på kvartersmark
som skall anordnas.

Kvartersmarken för barnstuga/samlingslokal kommer att bebyggas efter den
prioritering som barnomsorgen erhåller i kommande barnomsorgsplaner.

Tekniska anläggningar mm

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

Den allmänna platsmarken i form av lokalgata med träd- och vindskyddsplanteringar, gc-väg, park mm kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

Anläggandet av den på kvartersmark belägna allmänt tillgängliga gc-vägen avses bli reglerat i genomförandeavtal mellan kommunen och bostadsrättsföreningen/exploatören.

I planområdets södra del krävs uppfyllning. Överskottsmassor skall i första hand användas för detta ändamål och i andra hand för uppfyllning av angränsande område i söder.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Förhållandet skall omedelbart anmälas till länsstyrelsen i enlighet med lag (1988:950) om kulturminnen mm.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger all mark inom planområdet med undantag av Viken 125:1 o 124:2. Marklösen erfordras för en liten del av lokalgatan i söder.

Nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder är att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda de angivna tomterna för bostäder, transformatorstation och barnstuga/samlingslokal. Kvartersmarken för bostäder kan komma att delas upp i en eller flera tomter efter aktuella förutsättningar.

Inom kvartersmark skall mark vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive exploatör.

Kostnader för exploateringsarbeten på allmän platsmark mm inom och i anslutning till planområdet har beräknats till:

Allmän platsmark	
Lokalgata inkl plantering, utbyggnad	1320'
Park o gc-väg, nordvästra delen, utbyggnad	130'
Park o gc-väg, nordöstra delen, utbyggnad	130'
Gc-väg o plantering, södra delen, utbyggnad	290'
Allmänt VA-nät, utbyggnad	930'
Gatubelysning, lokalgata	120'
Gatubelysning, gc-vägar	100'
Luftledning el, ombyggnad	190'
Kvartersmark	
Gc-väg med belysning, utbyggnad	130'

-19-

Kostnader för erforderliga åtgärder inom och i anslutning till planområdet skall belasta exploateringen och avses bli reglerade i genomförandeavtalet. I detta skall även regleras drifts- och skötselansvaret för den allmänt tillgängliga gc-vägen på kvartersmark.

Kostnader för utbyggnad av den allmänna va-anläggningen inom planområdet beräknas bli täckta genom va-anläggningsavgifter.

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Kostnader för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare/exploatör i förhållande till erhållen nytta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson
Gatukontoret: Lars Kjällkvist
Stadsbyggnadskontoret: Sören Stenqvist, Kerstin Nilermark
Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Peterzon
Miljö- o hälsoskyddskontoret: Maria Fänge
Exploateringskontoret: Ulf Andersson, Ingrid Holm

REVIDERING

Datum för ev revidering noteras under denna punkt.

REDAKTIONELL ÄNDRING

Denna beskrivning har redaktionellt ändrats med anledning av en under hand inkommen rapport om utförd arkeologisk utredning. Däri konstateras att inga under mark dolda fornlämningar kunde påvisas inom planområdet och att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga.

MARK- o EXPLOATERINGSKONTORET 1992-08-31, redaktionellt ändrad 1992-10-21

Detaljplanen har

godkänts av BN 92-10-26
antagits av KF
vunnit laga kraft

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
Byrådirektör
Ralph Friberg
040-14 61 10

MEDDELANDE/LAGAKRAFTBEVIS

1992-12-17

2023-14195/92
84-B-0036

Kommunfullmäktige
Höganäs kommun
Stadshuset
263 82 HÖGANÄS

ÖVERKLAGAT BESKÄDET
Malmöhus län

Ink 93. 03. 30

Dnr 93/367

Detaljplan för del av VIKEN 128:1 m m i Höganäs kommun.

MEDDELANDE

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har den 5 november 1992 § 167 antagit detaljplan för del av VIKEN 128:1 m m i Höganäs kommun.

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

Kommunens beslut har överklagats av en sakägare, Rune Friberg, till länsstyrelsen. Sakägaren har i skrivelse 1992-12-10 återkallat besväret.

LAGAKRAFTBEVIS

Kommunens beslut att anta detaljplanen har genom att besvären återkallats vunnit laga kraft den 15 december 1992.

Ralph Friberg

Kopia till
Fastighetsbildningsmyndigheten i Landskrona
lantmäteridistrikt
Lantmäteriet
Byggnadsnämnden i Höganäs kommun
Planenhetens arkiv